

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 日
福岡地方裁判所久留米支部
裁判所書記官 橋 口 聖 史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	51,671	11,071
1	2,050,000				
2	50,000				
3	40,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.24平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.26平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4488番33 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.05平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8 . 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 . 0 5 平方メートル |



令和 7 年(分)第 1 1 号
令和 7 年 5 月 2 0 日受理
令和 7 年 6 月 3 0 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

執行官 吉 田 保 人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 2 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市高良内町字角久保 |
| | 地 | 番 | 4 4 8 8 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4. 0 5 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 1 ～ 3
現 況 地 目	■宅地(物件 1 ～ 3) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林(物件) □
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している。 □上記の者がその他の者が駐車場として使用し、占有している □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建 物 (目 的 外 建 物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり □土地位置関係図のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	関係人の陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、現場の状況等から債務者兼所有者が更地の状態で占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者に対し、利用者の有無等の照会書を郵送したが、回答はなかった。
- 3 物件1, 3土地は公衆用道路（地番4488番1・宅地）に接道している。
- 4 本件各土地は、物件1土地を除いて現地復元性を有すると思われる図面が存在し、境界と思われる附近にはコンクリートブロック塀が存在し、一部境界標等も存する。現地の形状等と上記図面及び目的外隣地（地番4488番31）の地積測量図に残地として記載される物件1土地の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月20日（火） 10：50－11：10	福岡法務局久留米支局	公図等の閲覧及び写し交付等申請・受領
R7年5月20日（火） 16：30－16：50	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年5月23日（金） 10：00－10：10	執行官室	債務者兼所有者に対し利用の有無等の照会書を郵送
R7年6月2日（月） 13：20－13：40	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

イ 4476-12 ハ 4476-8 ホ 4477-5
ロ 4476-15 ニ 4476-9



○→写真撮影位置・方向を示す

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	久留米市高良内町字角久保				地番	4488番11			
出力	1/600	精度		座標系		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成	年月日			備付	年月日	補記	事項			
				(原図)						

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月20日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：33-2
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 福岡法務局久留米支局

令和7年5月20日

福岡法務局久留米支局

2014年12月

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 33-3

15015

H. 11. 7. 30

前 1481-11 後・新

地積測量圖

土地の所在

五、四、三、二、一

地 點	⑤	4488-31	Yn	(Yn+1 - Yn-1)Yn	座 度
K10		86.330	111.678	453.077846	0.13
K2		86.412	111.593	-177.305387	2.02
K24		87.919	110.237	-447.231509	6.26
K25		82.355	107.375	-170.618875	5.96
			面 積	12.532649	
			座 度	6.2663245	
			面 積	6.26	

殘地番 ④	4488-11	討	6-2663245
公 簿	254, 51	現 地	248-2436755
		現 地	248-2436755
			248-2436755

对照点表-1

別点名		経度		緯度		境界線の種類	
番号	別点名	度	分	度	分	内	外
1	IS1	152	15	152	15	152-15-20	コンクリート壁
2	IS2	152	17	152	17	152-17-32	コンクリート壁
3	IS3	152	18	152	18	152-18-34	コンクリート壁
4	IS4	152	20	152	20	152-20-34	コンクリート壁
5	IS5	152	22	152	22	152-22-34	コンクリート壁
6	IS6	152	24	152	24	152-24-34	コンクリート壁
7	IS7	152	26	152	26	152-26-34	コンクリート壁
8	IS8	152	28	152	28	152-28-34	コンクリート壁
9	IS9	152	30	152	30	152-30-34	コンクリート壁
10	IS10	152	32	152	32	152-32-34	コンクリート壁
11	IS11	152	34	152	34	152-34-34	コンクリート壁
12	IS12	152	36	152	36	152-36-34	コンクリート壁
13	IS13	152	38	152	38	152-38-34	コンクリート壁
14	IS14	152	40	152	40	152-40-34	コンクリート壁
15	IS15	152	42	152	42	152-42-20	コンクリート壁
16	IS16	152	44	152	44	152-44-34	コンクリート壁
17	IS17	152	46	152	46	152-46-34	コンクリート壁
18	IS18	152	48	152	48	152-48-34	コンクリート壁
19	IS19	152	50	152	50	152-50-34	コンクリート壁
20	IS20	152	52	152	52	152-52-34	コンクリート壁
21	IS21	152	54	152	54	152-54-34	コンクリート壁
22	IS22	152	56	152	56	152-56-34	コンクリート壁
23	IS23	152	58	152	58	152-58-34	コンクリート壁
24	IS24	152	60	152	60	152-60-34	コンクリート壁
25	IS25	152	62	152	62	152-62-34	コンクリート壁
26	IS26	152	64	152	64	152-64-34	コンクリート壁
27	IS27	152	66	152	66	152-66-34	コンクリート壁
28	IS28	152	68	152	68	152-68-34	コンクリート壁
29	IS29	152	70	152	70	152-70-34	コンクリート壁
30	IS30	152	72	152	72	152-72-34	コンクリート壁
31	IS31	152	74	152	74	152-74-34	コンクリート壁
32	IS32	152	76	152	76	152-76-34	コンクリート壁
33	IS33	152	78	152	78	152-78-34	コンクリート壁
34	IS34	152	80	152	80	152-80-34	コンクリート壁
35	IS35	152	82	152	82	152-82-34	コンクリート壁
36	IS36	152	84	152	84	152-84-34	コンクリート壁
37	IS37	152	86	152	86	152-86-34	コンクリート壁
38	IS38	152	88	152	88	152-88-34	コンクリート壁
39	IS39	152	90	152	90	152-90-34	コンクリート壁
40	IS40	152	92	152	92	152-92-34	コンクリート壁
41	IS41	152	94	152	94	152-94-34	コンクリート壁
42	IS42	152	96	152	96	152-96-34	コンクリート壁
43	IS43	152	98	152	98	152-98-34	コンクリート壁
44	IS44	152	100	152	100	152-100-34	コンクリート壁
45	IS45	152	102	152	102	152-102-34	コンクリート壁
46	IS46	152	104	152	104	152-104-34	コンクリート壁
47	IS47	152	106	152	106	152-106-34	コンクリート壁
48	IS48	152	108	152	108	152-108-34	コンクリート壁
49	IS49	152	110	152	110	152-110-34	コンクリート壁
50	IS50	152	112	152	112	152-112-34	コンクリート壁
51	IS51	152	114	152	114	152-114-34	コンクリート壁
52	IS52	152	116	152	116	152-116-34	コンクリート壁
53	IS53	152	118	152	118	152-118-34	コンクリート壁
54	IS54	152	120	152	120	152-120-34	コンクリート壁
55	IS55	152	122	152	122	152-122-34	コンクリート壁
56	IS56	152	124	152	124	152-124-34	コンクリート壁
57	IS57	152	126	152	126	152-126-34	コンクリート壁
58	IS58	152	128	152	128	152-128-34	コンクリート壁
59	IS59	152	130	152	130	152-130-34	コンクリート壁
60	IS60	152	132	152	132	152-132-34	コンクリート壁
61	IS61	152	134	152	134	152-134-34	コンクリート壁
62	IS62	152	136	152	136	152-136-34	コンクリート壁
63	IS63	152	138	152	138	152-138-34	コンクリート壁
64	IS64	152	140	152	140	152-140-34	コンクリート壁
65	IS65	152	142	152	142	152-142-34	コンクリート壁
66	IS66	152	144	152	144	152-144-34	コンクリート壁
67	IS67	152	146	152	146	152-146-34	コンクリート壁
68	IS68	152	148	152	148	152-148-34	コンクリート壁
69	IS69	152	150	152	150	152-150-34	コンクリート壁
70	IS70	152	152	152	152	152-152-34	コンクリート壁
71	IS71	152	154	152	154	152-154-34	コンクリート壁
72	IS72	152	156	152	156	152-156-34	コンクリート壁
73	IS73	152	158	152	158	152-158-34	コンクリート壁
74	IS74	152	160	152	160	152-160-34	コンクリート壁
75	IS75	152	162	152	162	152-162-34	コンクリート壁
76	IS76	152	164	152	164	152-164-34	コンクリート壁
77	IS77	152	166	152	166	152-166-34	コンクリート壁
78	IS78	152	168	152	168	152-168-34	コンクリート壁
79	IS79	152	170	152	170	152-170-34	コンクリート壁
80	IS80	152	172	152	172	152-172-34	コンクリート壁
81	IS81	152	174	152	174	152-174-34	コンクリート壁
82	IS82	152	176	152	176	152-176-34	コンクリート壁
83	IS83	152	178	152	178	152-178-34	コンクリート壁
84	IS84	152	180	152	180	152-180-34	コンクリート壁
85	IS85	152	182	152	182	152-182-34	コンクリート壁
86	IS86	152	184	152	184	152-184-34	コンクリート壁
87	IS87	152	186	152	186	152-186-34	コンクリート壁
88	IS88	152	188	152	188	152-188-34	コンクリート壁
89	IS89	152	190	152	190	152-190-34	コンクリート壁
90	IS90	152	192	152	192	152-192-34	コンクリート壁
91	IS91	152	194	152	194	152-194-34	コンクリート壁
92	IS92	152	196	152	196	152-196-34	コンクリート壁
93	IS93	152	198	152	198	152-198-34	コンクリート壁
94	IS94	152	200	152	200	152-200-34	コンクリート壁
95	IS95	152	202	152	202	152-202-34	コンクリート壁
96	IS96	152	204	152	204	152-204-34	コンクリート壁
97	IS97	152	206	152	206	152-206-34	コンクリート壁
98	IS98	152	208	152	208	152-208-34	コンクリート壁
99	IS99	152	210	152	210	152-210-34	コンクリート壁
100	IS100	152	212	152	212	152-212-34	コンクリート壁
101	IS101	152	214	152	214	152-214-34	コンクリート壁
102	IS102	152	216	152	216	152-216-34	コンクリート壁
103	IS103	152	218	152	218	152-218-34	コンクリート壁
104	IS104	152	220	152	220	152-220-34	コンクリート壁
105	IS105	152	222	152	222	152-222-34	コンクリート壁
106	IS106	152	224	152	224	152-224-34	コンクリート壁
107	IS107	152	226	152	226	152-226-34	コンクリート壁
108	IS108	152	228	152	228	152-228-34	コンクリート壁
109	IS109	152	230	152	230	152-230-34	コンクリート壁
110	IS110	152	232	152	232	152-232-34	コンクリート壁
111	IS111	152	234	152	234	152-234-34	コンクリート壁
112	IS112	152	236	152	236	152-236-34	コンクリート壁
113	IS113	152	238	152	238	152-238-34	コンクリート壁
114	IS114	152	240	152	240	152-240-34	コンクリート壁
115	IS115	152	242	152	242	152-242-34	コンクリート壁
116	IS116	152	244	152	244	152-244-34	コンクリート壁
117	IS117	152	246	152	246	152-246-34	コンクリート壁
118	IS118	152	248	152	248	152-248-34	コンクリート壁
119	IS119	152	250	152	250	152-250-34	コンクリート壁
120	IS120	152	252	152	252	152-252-34	コンクリート壁
121	IS121	152	254	152	254	152-254-34	コンクリート壁
122	IS122	152	256	152	256	152-256-34	コンクリート壁
123	IS123	152	258	152	258	152-258-34	コンクリート壁
124	IS124	152	260	152	260	152-260-34	コンクリート壁
125	IS125	152	262	152	262	152-262-34	コンクリート壁
126	IS126	152	264	152	264	152-264-34	コンクリート壁
127	IS127	152	266	152	266	152-266-34	コンクリート壁
128	IS128	152	268	152	268	152-268-34	コンクリート壁
129	IS129	152	270	152	270	152-270-34	コンクリート壁
130	IS130	152	272	152	272	152-272-34	コンクリート壁
131	IS131	152	274	152	274	152-274-34	コンクリート壁
132	IS132	152	276	152	276	152-276-34	コンクリート壁
133	IS133	152	278	152	278	152-278-34	コンクリート壁
134	IS134	152	280	152	280	152-280-34	コンクリート壁
135	IS135	152	282	152	282	152-282-34	コンクリート壁
136	IS136	152	284	152	284	152-284-34	コンクリート壁
137	IS137	152	286	152	286	152-286-34	コンクリート壁
138	IS138	152	288	152	288	152-288-34	コンクリート壁
139	IS139	152	290	152	290	152-290-34	コンクリート壁
140	IS140	152	292	152	292	152-292-34	コンクリート壁
141	IS141	152	294	152	294	152-294-34	コンクリート壁
142	IS142	152	296	152	296	152-296-34	コンクリート壁
143	IS143	152	298	152	298	152-298-34	コンクリート壁
144							

对照点表-2

測定点	標高の差	内角
点1 152	全距離 (54.00m)	321-18-14
点2 151	全距離 (54.00m)	321-01-05
橋梁点306	全距離 (54.00m)	316-26-14
点1 点2 点3 点4 点5	1 2 3 4 5	321-03-36

聚興一

測点名	X 座標	Y 座標
IS1	69.050	93.414
IS2	69.056	104.392

作製者

土地家屋調査士

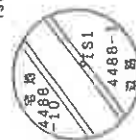
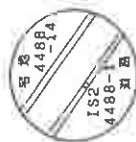
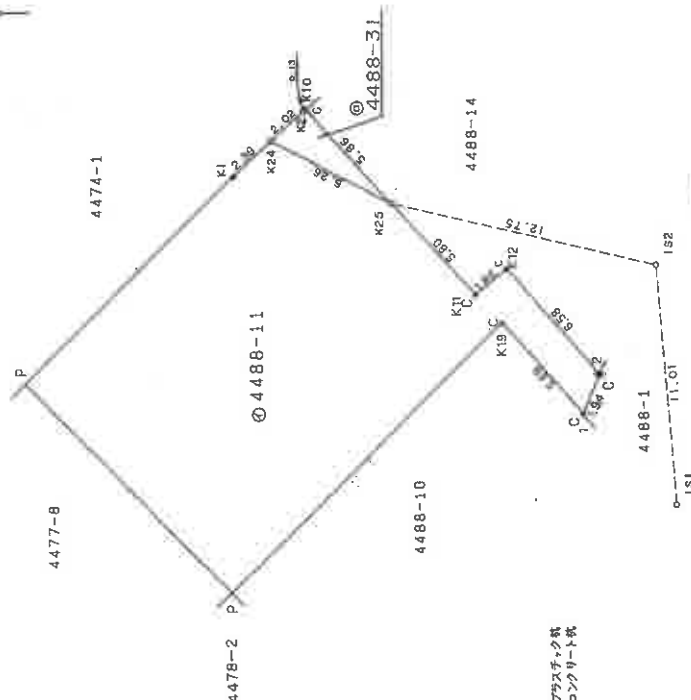
11年 7月 8日(作製)

查士(金)

申請人

尺蠖

250



登記年月日：平成11年7月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月20日 福岡法務局久留米支局

登記簿

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：33-4

561884

冊 4488-14 後・新

地積測量図 4488-14 32.33

土地の所在 久留米市商良内町字角久保

座標求積表

地積点	④ 4488-32	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K25	82.355	179.960500	107.375	-553.926688	5.80
K11	78.423	103.116	104.282	-174.793392	0.31
K12	76.987	104.489	12.537372	560.896952	6.31
K26	76.747	104.489	6.268660	6.26	m

地積点	④ 4488-33	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2	72.615	99.371	-461.975779	0.69	
K15	72.338	100.001	321.903212	5.32	
K21	75.827	104.015	458.602135	1.03	
K26	76.747	104.489	121.907240	0.31	
K12	76.987	104.282	-430.934544	6.58	
		総面積	8.102264		
		面積	4.0511320		
		面積	4.05		m

地積点	④ 4488-14	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
1	216.59	10.3181160	216.2701240	216.27	m

引張点表-1

測点名	座標の要項	内角	境界線の種類
点1 IS1	全周長(30.4)	108-14-33	金網プレート
点2 IS2	全周長(30.4)	86-08-45	コンクリート
境界点名	点間距離	93-54-23	コンクリート
(図1) 点1 ~ 点2	12.75	32-37-20	コンクリート
K25	19.28	33-11-54	金網プレート
K11	13.49	91-02-50	コンクリート
K12	13.46	95-32-02	コンクリート
2	6.94		コンクリート
K15	7.36		コンクリート
K21	12.58		コンクリート
K26	13.48		コンクリート

引張点表-2

測点名	座標の要項	内角	境界線の種類
点1 IS1	全周長(30.4)	108-14-33	金網プレート
点2 IS2	全周長(30.4)	86-08-45	コンクリート
境界点名	点間距離	93-54-23	コンクリート
(図1) 点1 ~ 点2	12.75	32-37-20	コンクリート
K25	19.28	33-11-54	金網プレート
K11	13.49	91-02-50	コンクリート
K12	13.46	95-32-02	コンクリート
2	6.94		コンクリート
K15	7.36		コンクリート
K21	12.58		コンクリート
K26	13.48		コンクリート

座標 - 一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
IS1	69.050		93.414	
IS2	69.958		104.382	

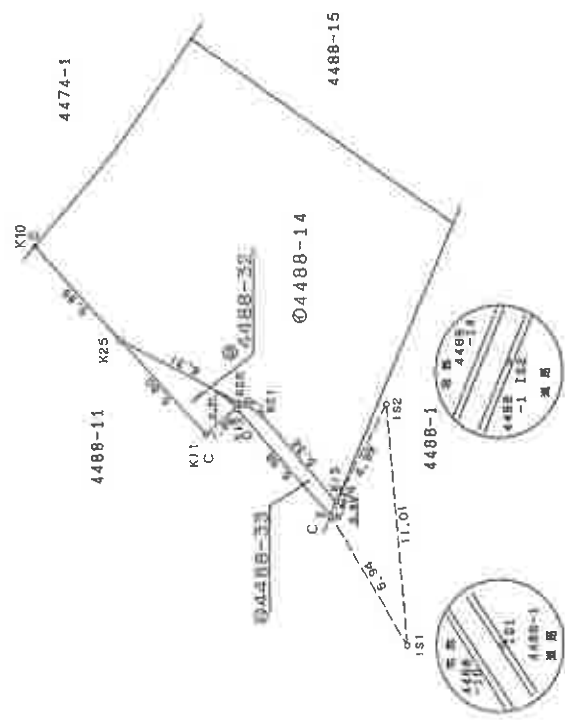
作製者

土地家産調査士

申請人

縮尺 1/250

地積測量図



(写真 ①)



(写真 ②)



令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 6 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 16 日 評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,140,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,050,000 円
物件2（土地）	金 50,000 円
物件3（土地）	金 40,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 11 宅地 248.24 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 32 宅地 6.26 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市高良内町字角久保 4488 番 33 宅地 4.05 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、公図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 久大本線「南久留米」駅の南東方、約1.9km。 西鉄バス「鑑水」停留所の南西方、約350m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から3.3km前後に位置する郊外の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 市街化区域 用 途 地 域 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% 容 積 率 80% 防 火 規 制 建築基準法22条区域 そ の 他 の 規 制 壁面後退1m、最高高さ10m、最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積 258.55㎡ (合計登記地積) 形 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間 口 約2.3m 奥 行 約19m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 ー
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(引込可) ガス配管 : なし 下 水 道 : なし(引込可) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	42,200	0.28	248.24	2,930,000
2	42,200	0.28	6.26	70,000
3	42,200	0.28	4.05	50,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：基準地「久留米(県)ー3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{109} & = & 42,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：角地 1.01

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.01 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：不整形 0.35 × 雑草・樹木繁茂 0.80 = 0.28

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	2,930,000	1.00	0.70	2,050,000
2	70,000	1.00	0.70	50,000
3	50,000	1.00	0.70	40,000
一括価格(合計)				2,140,000

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－3」

所 在：久留米市高良内町字野内2944番14

価 格：46,000 円/㎡（対前年変動率 1.1%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：227 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

接 面 街 路：南西側幅員約5.5m市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR久大本線「南久留米」駅の南東方、道路距離2.9km。

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 100%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	2 葉
4 現況写真	1 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用